

CONTRATTO DI LOCAZIONE E HOUSING

TRA

La AQUILA SVILUPPO S.p.A. (di seguito indicata anche come "Aquila Sviluppo" o la "Locatrice"), con sede legale in L'Aquila, Strada Statale 17, Località Boschetto di Pile, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di L'Aquila 01603400662, capitale sociale di € 371.868,00 (trecentosettaunomilaottocentosessantotto/00), in persona del suo Amministratore Delegato e Legale Rappresentante, Dott. Roberto Caporale, in virtù dei poteri a lui conferiti;

E

La SPI TECNO S.r.l. (di seguito indicata anche come "Spi Tecno" o la "Conduttrice"), con sede in L'Aquila, Via Grotta di Navarra, 2 Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di L'Aquila n. 01660920668; Capitale Sociale di € 10.000,00 (diecimila/00) i. v., in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante, Sig. Giuliano De Angelis, in virtù dei poteri a lui conferiti;

di seguito congiuntamente indicate come le "Parti",

premesso che

- in data 11 agosto 2003, la Aquila Sviluppo è subentrata alla Flextronics International L'Aquila S.p.A nella proprietà di un complesso immobiliare, con annessi accessori, sito in L'Aquila, località Boschetto di Pile, di una superficie complessiva tra aree scoperte e coperte di mq. 175.881 circa, cui corrisponde un totale di superficie edificata calpestabile di circa mq. 53.000;
- la Aquila Sviluppo, in virtù di accordi perfezionati con diversi soggetti, relativamente agli immobili di sua proprietà, fornisce servizi di: riscaldamento, condizionamento, funzionamento e gestione impianti, manutenzione ordinaria, sorveglianza, pulizia, raccolta rifiuti, gestione servizi ecc., complessivamente indicati come servizi di housing;
- la Spi Tecno, svolge attività di Servizi per l'Industria delle Telecomunicazioni (ingegnerizzazione, acquisti, collaudi, prototipazione,

SPI - Tecno s.r.l.

Via Grotta di Navarra n. 2

67100 L'AQUILA

Tel./Fax 0862 414074

Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

Strada Statale 17 - Loc. Boschetto

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748

C.F. 01603400662

produzione di serie) ed ha interesse ad avviare una nuova unità produttiva localizzata nel complesso immobiliare di proprietà della Aquila Sviluppo, avendo a tal fine individuato i locali dell'ex infermeria, siti nel "modulo 2";

- la Conduttrice è ben a conoscenza del fatto che ad oggi la Aquila Sviluppo non ha ancora potuto decidere che destinazione dare ai locali sopra indicati e che la stessa si è determinata a stipulare il presente contratto solo in considerazione della disponibilità espressa da quest'ultima a trasferirsi, se richiesta, in altri locali messi a sua disposizione dalla Locatrice;
- in considerazione di quanto sopra esposto, le Parti intendono procedere a formalizzare gli accordi per la locazione della porzione immobiliare richiesta dalla Spi Tecno e la fornitura dei servizi di housing.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1. PREMESSE

Le premesse e gli allegati di seguito indicati hanno contenuto pattizio e formano parte integrante del presente accordo.

ART. 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

2.1. La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che accetta, una porzione del complesso immobiliare di sua proprietà, con pertinenze ed impianti fissi, sito in Comune di L'Aquila, Località Boschetto, consistente in locali ad uso industriale per complessivi 180 mq circa, localizzati all'interno della porzione immobiliare denominata "modulo 2", costituenti parte dell'ex locale infermeria.

2.2. Le aree oggetto del presente contratto di locazione sono identificate con contorno di colore rosso nella planimetria che, come documento 1, viene allegata al presente accordo.

2.3. La Conduttrice dichiara di aver attentamente esaminato la proprietà della Locatrice e le porzioni immobiliari oggetto della locazione e di averle trovate di proprio gradimento.

Spi Tecno S.p.A.
Via Grotta di Navarone n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

S.S. 17 Loc. Boschetto

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748

C.F. e P.I.V.A. n. 01603490662

2.4. La Spi Tecno dichiara di essere ben a conoscenza del fatto che l'area oggetto del presente accordo necessita di significativi interventi di ristrutturazione e di adeguamento degli impianti e che ciò è stato da essa attentamente valutato e considerato.

ART. 3. DURATA DELLA LOCAZIONE E DEI SERVIZI DI HOUSING

3.1. La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1 agosto 2005 e scadenza al 1 agosto 2011.

3.2. Alla prima scadenza del presente accordo, in ipotesi di omessa disdetta inviata dalla Condittrice dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a.r., il contratto si rinnoverà per ulteriori 6 (sei) anni, salvo quanto previsto in favore del locatore dagli articoli 28, comma 2, e 29 della legge 392 del 1978.

3.3. E' consentito alle Parti, dopo la prima scadenza, di recedere in qualsiasi momento dall'accordo dandone comunicazione all'altra parte, mediante lettera raccomandata a.r., con un preavviso di almeno dodici mesi rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3.4. La Condittrice si impegna a restituire gli immobili condotti in locazione, dopo aver effettuato sugli stessi le opere e gli interventi indicati nel presente accordo, in uno stato corrispondente al normale deterioramento d'uso ed a lasciarli liberi da persone e cose.

3.5. La durata della fornitura dei servizi di housing è connessa alla durata della locazione.

ART. 4. DESTINAZIONE DEI LOCALI

4.1. Le Parti si danno atto che i locali oggetto del presente accordo si concedono solo per uso industriale, con divieto di mutamento di destinazione, e senza rapporti con il pubblico.

4.2. Le Parti concordano nel ritenere che non costituisce ipotesi di sublocazione l'eventuale messa a disposizione di locali a società controllate dalla Condittrice che, pertanto, è consentita dalla Locatrice.

ART. 5. CANONE DI LOCAZIONE

SPI - Tecno s.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 21
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto

3 Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

5.1. Il canone di locazione è stabilito in € 4.320,00 (quattromilatrecentoventi/00) all'anno, oltre IVA, e dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate entro il primo giorno lavorativo di ogni trimestre solare, a fronte di presentazione di regolare fattura, mediante regolamento con pari valuta sul conto corrente bancario indicato dalla Locatrice.

5.2. Le Parti convengono che a partire dal 1 agosto 2006 e per tutta la durata dell'accordo e sue eventuali rinnovazioni il canone di locazione in vigore per l'anno precedente sarà aggiornato annualmente, senza necessità di preventiva richiesta scritta da parte del locatore, in misura pari al 75% dell'intera variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, così come previsto dall'articolo 32 della legge 392 del 1978.

5.3. La variazione ISTAT verrà comunque applicata nella misura massima consentita dalla normativa vigente al momento in cui la revisione si renderà applicabile (attualmente art. 32, legge 392 del 1978, come sostituito dall'art. 1 punto 9 sexies legge 118 del 1985) e comunque in misura non inferiore al 75%.

5.4. Il canone di locazione sarà altresì aggiornato in relazione alle modifiche della superficie complessiva detenuta dalla Conduttrice, a seguito dell'eventuale ampliamento della superficie occupata, così come previsto nel presente contratto.

5.5. Le Parti si danno atto che l'importo del canone di locazione indicato al precedente punto 5.1. è stato concordemente individuato anche tenendo conto di quanto previsto al successivo articolo 8.

ART. 6. SERVIZI DI HOUSING

6.1. Con riferimento alle porzioni immobiliari oggetto del presente accordo, le Parti concordano che la Locatrice fornirà alla Conduttrice i servizi di housing individuati e descritti nell'allegato 2. Il corrispettivo complessivo dei servizi di housing, così come descritti nell'allegato 2 e fatta eccezione di quei servizi per i quali è previsto un corrispettivo variabile in funzione dei consumi, è stabilito in € 6.480,00 (seimilaquattrocentoottanta/00).

SPI - Tecno s.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 2
06100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414874
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

S.S. 17 Loc. Boschetto

06100 L'AQUILA



6.2. Il corrispettivo complessivo per i servizi di housing indicati nell'allegato 2, citato nel precedente punto 6.1., dovrà essere versato dalla Condittrice con le stesse modalità e termini del canone di locazione, quali indicati nel precedente articolo 5.

6.3. Il corrispettivo per i servizi di housing sarà aggiornato di anno in anno, in considerazione degli eventuali aumenti di costo che dovessero intervenire a carico della Locatrice per la fornitura degli stessi.

6.4. Il corrispettivo per i servizi di housing sarà altresì aggiornato in relazione alle modifiche della superficie complessiva detenuta dalla Condittrice, a seguito dell'eventuale ampliamento della superficie occupata, così come previsto nel presente contratto.

6.5. Qualora per qualsiasi motivo la Locatrice non fosse in grado di fornire tutti od alcuni dei servizi di housing indicati dell'allegato 2, la stessa dovrà darne informazione entro i due giorni lavorativi successivi al momento in cui è nota la causa di impedimento; in tale eventualità la Condittrice avrà facoltà di provvedere autonomamente esclusivamente per il tempo necessario a ripristinare la fornitura del servizio o dei servizi de quo.

6.6. Qualora si verifichi quanto previsto nel precedente punto 6.5, per il caso in cui la Aquila Sviluppo non sia in grado di provvedere e presti il suo consenso, la Condittrice avrà facoltà di attivarsi direttamente per il ripristino del servizio, addebitando il relativo costo alla Aquila Sviluppo.

6.7. Le Parti concordano che per il caso di sospensione di tutti o di alcuni dei servizi di housing indicati nel precedente punto 6.1, la Aquila Sviluppo non sarà ritenuta responsabile di alcun danno subito dalla Condittrice, salvo il caso di dolo o colpa grave.

6.8. Le Parti si danno atto di concordare che la fornitura dei servizi di housing è inscindibilmente connessa alla locazione delle porzioni immobiliari oggetto del presente accordo; è comunque facoltà della Locatrice recedere dalla fornitura di tutti o di parte dei servizi di housing oggetto del presente accordo, con un preavviso di 2 (due) mesi, da comunicarsi per mezzo di lettera raccomandata a.r..

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
67100 L'AQUILA
Tel. 0862 335652 - 0862 335748
C.F. e P.I.V.A. n. 01603400662

SP1 - Tecno s.r.l.
Via G. G. di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 418074
Partita I.V.A. n. 01660920669

ART. 7. ASSICURAZIONE

La Condittrice si impegna a stipulare una polizza "Rischio Locativo" a garanzia di eventuali danni derivanti dall'utilizzazione dell'immobile.

ART. 8. INNOVAZIONI E MIGLIORIE

8.1. La Condittrice, ad eccezione di quanto indicato al successivo punto 8.2, non potrà eseguire addizioni, innovazioni, anche migliorative, né potrà eseguire manutenzioni straordinarie, senza il previo consenso scritto della Locatrice, consenso che non potrà essere ritardato o negato se non per valido motivo. Pertanto la Locatrice si impegna a prestarsi, a semplice domanda scritta della Condittrice, per la richiesta di concessioni e autorizzazioni alle competenti autorità, qualora necessario, per quelle opere per le quali abbia già espresso il suo consenso.

8.2. Prima di avviare la propria attività nei locali oggetto del presente contratto, così come risultanti dalla planimetria ad esso allegata come documento 1, la Condittrice, esonerando espressamente la Locatrice da ogni responsabilità connessa all'esecuzione, si impegna ad effettuare negli stessi, a propria cura e spese, le opere di demolizione, di ristrutturazione, di "messa a norma" con relativa certificazione, da eseguirsi, previa approvazione da parte della Locatrice, in coerenza con le opere già eseguite e con lo stile del complesso immobiliare.

8.3. Le Parti si danno atto che – se richiesto dalla Spi Tecno e qualora ritenuto possibile – la Condittrice verrà autorizzata ad ampliare la porzione di immobile indicata in rosso nell'allegato 1, fino ad occupare l'intero locale ex infermeria (delimitato in blu nell'allegato 1) ed eseguire tutte le opere a tal fine necessarie in conformità con le preesistenze sia architettoniche sia impiantistiche, esonerando espressamente la Locatrice da ogni responsabilità connessa alla loro esecuzione.

8.4. Resta inteso che le opere indicate nei precedenti capitoli dovranno essere eseguite a regola d'arte, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e previa approvazione del relativo progetto da parte della Locatrice, senza che ciò comporti alcuna responsabilità per la stessa.

SPI - Tecno s.r.l.

Via G. G. di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA

Tel./Fax 0862 414014
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

S.S. 17 Loc. Boschetto
67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

8.5. Le opere di ristrutturazione e di ampliamento, le modifiche, le innovazioni e le migliorie, anche per quanto attiene alle opere indicate al precedente punto 8.2, saranno concordate tra le Parti ed il contenuto dell'accordo dovrà essere documentato da atto scritto; nessuna indennità sarà dovuta dalla Locatrice relativamente a qualsiasi opera eseguita dalla Condittrice, ferma restando la facoltà di Aquila Sviluppo di richiedere il ripristino dello status quo ante a cura e spese della Condittrice per quanto attiene ad eventuali opere da essa non preventivamente approvate.

8.6. La Locatrice potrà, previo congruo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali locati.

ART. 9. USO DELLA FACCIATA DELLO STABILE

Ogni eventuale installazione di targhe, insegne, tende o similari sulle facciate deve essere autorizzata per iscritto dalla Locatrice.

ART. 10. RIPARAZIONI

10.1. La Locatrice potrà eseguire riparazioni nell'immobile locato quando esse abbiano carattere di urgenza o di necessità derivanti dalle normative vigenti e future.

10.2. Le modalità di riparazione saranno concordate di comune accordo tra le Parti.

ART. 11. DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE, INDENNITA' DI OCCUPAZIONE PRECARIA E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

11.1. Alla scadenza del contratto ovvero nel momento dello scioglimento anticipato dello stesso ai sensi dei punti successivi, la Condittrice in mora nella restituzione della cosa locata è tenuta a dare alla Locatrice, quale indennità di occupazione precaria e per tutta la durata della stessa, il doppio del canone mensile convenuto quale corrispettivo per la locazione, tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT anche successivi alla cessazione del contratto, salvo il risarcimento del maggior danno.

11.2. Le Parti si danno atto che il mancato pagamento di una rata di canone di locazione e/o di corrispettivo per i servizi di housing costituisce causa di

SPL - Tecno S.r.l.

Via Giotto di Navarre n. 2
01100 L'AQUILA

Tel./Fax 0862 424074

Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335653 - Fax 0862 335743
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

risoluzione di diritto del presente contratto se la Condittrice non adempie entro il termine intimato dalla Locatrice.

11.3. Le Parti si danno altresì atto che costituisce causa di risoluzione del contratto il mancato adempimento da parte della Condittrice di quanto previsto nel successivo art. 16.

ART. 12. DEPOSITO CAUZIONALE

12.1. La Locatrice si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento alla Condittrice un deposito cauzionale, anche a mezzo polizza fideiussoria, per l'importo pari a tre mensilità del canone. Tale polizza potrà essere sostituita dalla Condittrice con titoli di Stato i cui interessi saranno accreditati annualmente a favore della Condittrice stessa.

12.2. La fideiussione verrà annullata ovvero la cauzione, oltre agli interessi maturati, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, sempre che la Condittrice abbia adempiuto ad ogni sua obbligazione e non potrà mai essere imputata in conto pigioni.

ART. 13. SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registro del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni, così come l'IVA, le spese di bollo e di quietanza sono a carico della Condittrice.

ART. 14. PROVA SCRITTA

14.1. Il presente accordo contiene tutte le pattuizioni intercorse tra le Parti ed annulla e sostituisce ogni precedente contratto o diverso accordo raggiunto tra le stesse.

14.2. Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

ART. 15. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Ad ogni fine le Parti eleggono domicilio ai seguenti indirizzi:

- Aquila Sviluppo S.p.A., S.S. 17 – Località Boschetto di Pile, L'Aquila;

Ogni comunicazione relativa al presente accordo dovrà essere indirizzata a:

se diretta alla Locatrice:

Aquila Sviluppo S.p.A., S.S. 17 – Località Boschetto di Pile, L'Aquila;

c.a. Dott. Roberto Caporale;

SPI - Tecno S.r.l.
Via Grotta di Nacchia 22
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.

~~S.S. 17 - Località Boschetto~~

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335859 - Fax 0862 335748

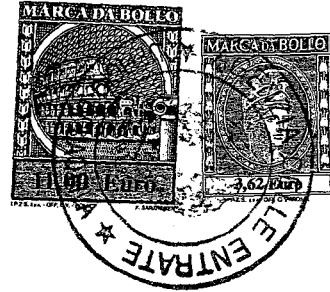
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

se diretta alla Condittrice:

Spi Tecno S.r.l., Via Grotta di Navarra, 2, L'Aquila;

c.a. Sig. Giuliano De Angelis

o ai diversi indirizzi che le Parti potranno in seguito comunicarsi con le sopra descritte modalità.



ART. 16. SOSTITUZIONE DEI LOCALI

16.1. Le Parti convengono che alla Locatrice viene riconosciuta la facoltà di richiedere alla Condittrice, con un preavviso di 3 (tre) mesi ed entro i primi 3 (tre) anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, di rilasciare i locali oggetto dell'accordo e di trasferirsi in altri locali di proprietà della Aquila Sviluppo che si trovano all'interno del complesso immobiliare sito in L'Aquila, Località Boschetto di Pile.

16.2. Qualora la Locatrice dichiari di volersi avvalere della facoltà di cui al precedente punto 16.1., la Condittrice si impegna a provvedere a sua cura e spese a tutto quanto necessario al fine del trasferimento nei diversi locali messi a sua disposizione dalla Locatrice.

16.3. Resta inteso che i locali che la Locatrice metterà a disposizione della Condittrice in considerazione della facoltà prevista al precedente punto 16.1., dovranno avere la stessa destinazione d'uso dei locali oggetto del presente contratto ed un'estensione compresa tra 170 (centosettanta) e 200 (duecento) mq..

16.4. Nel caso in cui l'estensione dei nuovi locali messi a disposizione dalla Locatrice sia superiore a 180 (centoottanta) mq., il canone di locazione ed il compenso pattuito per i servizi di housing, verranno modificati in proporzione all'aumento di superficie dei locali.

ART. 17. RINVIO

Per quanto non previsto nel presente accordo, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

ART. 18. FORO COMPETENTE

18.1. Per ogni e qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione, esecuzione ed applicazione del presente accordo,

SPI - Tecno S.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 335748
Partita I.V.A. n. 01660920669

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
S.S. 17 Loc. Boschetto
67100 L'AQUILA
Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748
C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662

le Parti espressamente convengono che competente a decidere la stessa sarà unicamente il Giudice del Foro di Roma, con esclusione di qualsiasi altro Foro diversamente individuato.

18.2. Nel caso in cui dovessero insorgere tra le Parti controversie di qualsiasi natura, la Conduttrice non potrà per nessun motivo, in mancanza di accordo con la Locatrice, sospendere il pagamento dei corrispettivi dovuti in base al presente accordo.

Allegati:

- 1) Planimetria dell'area;
- 2) Servizi di housing;

L'Aquila, 21 luglio 2005

Aquila Sviluppo S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Roberto Caporale **AQUILA SVILUPPO S.p.A.**

~~S.S. 17 Loc. Boschetto~~
~~67100 L'AQUILA~~
Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748
Spi Tecno S.r.l. **C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662**

L'Amministratore Unico

Sig. Giuliano De Angelis

SPI - Tecno s.r.l.

Via Grotta di Navarra n. 2

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 414074

Fax 0862 414074

Partita I.V.A. n. 01603400662

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI L'AQUILA

Registrato a L'Aquila il 04 AGO. 2005 N. 1410 Serie 3

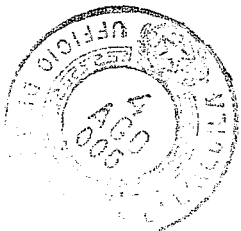
Esatte € 72,00 (settantadue/00)

PER IL DIRIGENTE TITOLARE

(Dr.ssa Augusta ROMANICA)

IL CAPO AREA

(Dr.ssa Annamaria BONIFACI)





ALL. 1

SPI - Tecno S.r.l.

Via Grotta di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669

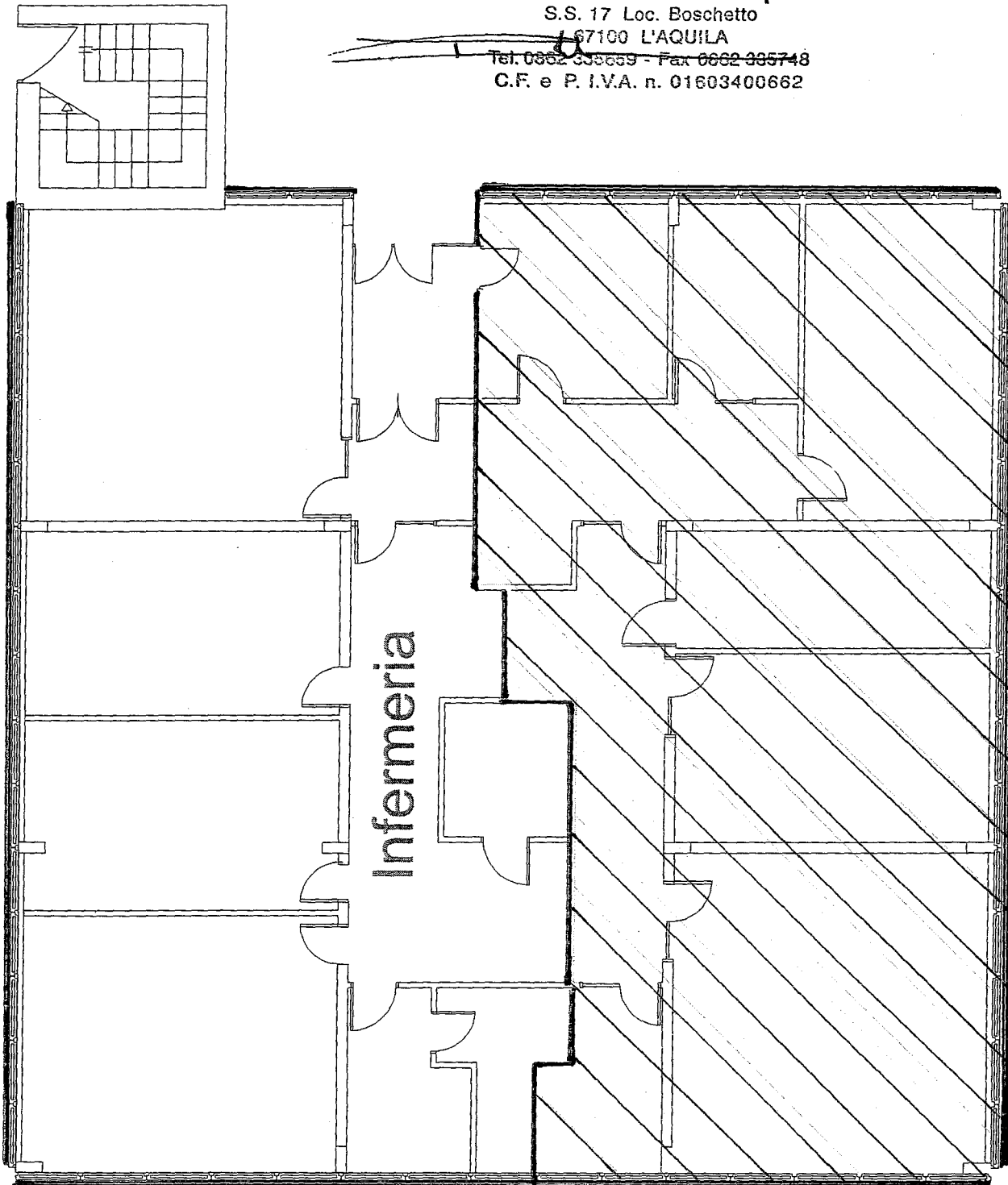
AQUILA SVILUPPO S.p.A.

S.S. 17 Loc. Boschetto

67100 L'AQUILA

Tel. 0862 335659 - Fax 0862 335748

C.F. e P. I.V.A. n. 01603400662



Stato di progetto - sup. lorda 157mq



AII. 2

AQUILA SVILUPPO S.p.A.
Località Boschetto di Pile

Descrizione dei servizi forniti

Spi Tecno S.r.l.

SPI - Tecno s.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669

1) MENSA:

Descrizione:

I pasti vengono serviti nei locali mensa nella fascia oraria compresa dalle ore 12 alle 14 dal lunedì al venerdì. Il servizio viene monitorato e attestato qualitativamente con cadenza mensile da ditta specializzata e accreditata nel settore.

La rilevazione dei pasti consumati effettivamente viene effettuata con lettura di badge aziendale.

Il menù è composto ogni giorno sulla base di tre primi, tre secondi, tre contorni, frutta di stagione o yogurt o dolce.

Viene fornita una confezione d'acqua da ½ litro o un bicchiere medio di birra o di vino.

Corrispettivo:

Il corrispettivo viene calcolato in base ai pasti consumati rilevati al prezzo di 5.45 €/pasto. Eventuali prestazioni particolari (pranzi di lavoro per ospiti con servizio al tavolo in zona riservata con scelta tra vari tipi di menù preconcordati, manifestazioni promozionali etc) verranno fatturate a parte sulla base di un listino da concordare in base alle richieste qualitative, quantitative e tipologiche.

2) GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI GENERALI E IMMOBILI

Manutenzione immobili

La manutenzione ordinaria degli immobili e i piccoli interventi di manutenzione quali riparazione serrature, maniglie, tende alla veneziana, sostituzione lampadine o neon fulminati, piccoli interventi idraulici, disocclusione tratti fognari ecc, sono effettuati con interventi specifici su segnalazione scritta inviata alla Aquila Sviluppo – Ufficio Tecnico Manutenzione.

Gestione servizi e impianti

La gestione dei servizi e degli impianti è effettuata da personale qualificato alle dirette dipendenze di Aquila Sviluppo o di sue appaltatrici. In tal caso Aquila Sviluppo si rende comunque garante della qualità del servizio reso.

E' cura di Aquila Sviluppo segnalare alle aziende il nominativo del responsabile dei servizi al quale riferirsi per i casi di urgenza.

La sostituzione delle parti di consumo degli impianti viene effettuata man mano che se ne rileva la necessità nel corso delle verifiche programmate secondo planning specifico.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, viene effettuata la manutenzione programmata dei seguenti impianti:

- rete acqua industriale;
- rete acqua potabile;
- addolcitori ;
- trattamento acque nere;
- irrigazione.

Periodicamente vengono effettuati controlli e verifiche sugli *strumenti di regolazione e misura* e vengono effettuati *prelievi di acqua* da sottoporre ad analisi.

Viene effettuata la manutenzione programmata agli *impianti ascensori e di illuminazione aree esterne, alla rete antincendio e al gruppo elettrogeno*

Quest'ultimo alimenta in caso di necessità le pompe dell'impianto antincendio, l'impianto dell'illuminazione emergenza esterna e interna agli immobili, le aperture dei cancelli d'ingresso.

L'*illuminazione* dei piazzali lungo la recinzione avviene a partire dal crepuscolo con impianto tutta notte/mezza notte fino ad un'ora dopo l'alba

Gli *idranti mobili* sono verificati ogni 6 mesi da ditta specializzata che provvede all'eventuale ritiro, ricarica e riposizionamento con etichetta datata.

Le manichette e l'intero impianto fisso antincendio vengono verificati mensilmente.

SPI Tecnico S.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 2
07100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01809920660

L'impianto rilevazione fumi e allarme antincendio viene monitorato attraverso centralina ubicata nella portineria. Interventi di urgenza sono demandati al presidio di vigilanza in portineria che segnala in tempo reale le urgenze agli addetti di turno reperibili o, in caso di incendio, ai Vigili del Fuoco

I gruppi di continuità alimentano il server per il circuito di rivelazione fumi e allarme incendi e il centralino telefonico.

Per gli impianti di riscaldamento e condizionamento viene assicurato il pronto intervento per 5 giorni alla settimana e viene data la reperibilità nei giorni di sabato, domenica e festivi

Per gli altri impianti, in caso di emergenza è assicurato l'intervento immediato dal lunedì al venerdì durante il normale orario lavorativo (dalle 08:00 alle 17:00).

Il sabato, la domenica e negli orari extralavorativi (dalle 17:00 alle 08:00) è previsto l'intervento entro le 2 ore.

Nel corso della giornata vengono effettuate n. 2 visite ispettive di controllo agli impianti di riscaldamento o condizionamento

Il sito è dotato di cabina di trasformazione di energia elettrica 20000/400 Volts con trasformatori in resina da 1600 Kva, rete di terra, quadri di distribuzione locali all'interno dei singoli immobili distinti per f.e.m. e illuminazione

Negli edifici con destinazione produttiva sono installate blindosbarre.

Per i servizi su descritti, eventuali prestazioni al di fuori degli orari dei turni di normale lavorazione dovranno essere richieste ad Aquila Sviluppo tempestivamente per iscritto dalle Aziende interessate.

Disponibilità e caratteristiche

La fornitura di energia elettrica è garantita 7 giorni alla settimana per 24 ore al giorno. In caso di mancata erogazione da parte dell'Ente distributore/erogatore, entrerà in funzione il gruppo elettrogeno per assicurare energia ai circuiti essenziali alla sicurezza.

La fornitura di acqua potabile è assicurata per 24 ore/g per 7 gg/settimana

La fornitura di acqua industriale è assicurata per la durata del normale turno lavorativo (dal lunedì al venerdì) ed è disponibile su richiesta fuori orario lavoro e/o sabato e domenica.

Non viene fornito direttamente gas metano per impianti produttivi o impianti autonomi di riscaldamento/condizionamento

Viene fornito gas azoto da destinare ad attività industriali produttive.

Viene fornita aria compressa attraverso idoneo impianto di distribuzione.

Viene assicurato il benessere ambientale per n. 5 gg/ settimana per 24 ore/giorno all'interno degli immobili nell'ambito del seguente campo di variabilità:

- INVERNO: Temp. Interna: 19°C +/- 1°C U.R. 50% +/- 5 con Temp. est. super. a - 10°C

- ESTATE Temp. int minore di 26° C +/- 1° C U.R. 50% +/- 5 con Temp. Est. Infer. a + 32°C

L'aria condizionata e il riscaldamento possono essere resi disponibili su richiesta per il 6° giorno della settimana anche per 24 h/g.

Corrispettivo:

Il corrispettivo viene calcolato in base alla superficie locata

3) SMALTIMENTO RIFIUTI

I rifiuti industriali prodotti dalle Aziende vanno conferiti nel Deposito Temporaneo la cui gestione (ubicazione all'interno del complesso, modalità di conferimento, dispositivi di sicurezza ambientale, analisi di caratterizzazione ecc) avviene secondo le disposizioni di Aquila Sviluppo. Le Aziende sono tenute ad uniformarsi a tali disposizioni nell'interesse comune per la sicurezza del sito e reciproca. In caso di inadempienza Aquila Sviluppo, proprietaria delle aree, potrà rifiutarsi di mettere a disposizione il Deposito Temporaneo e l'Azienda dovrà provvedere allo smaltimento immediato dei rifiuti.

I rifiuti speciali, inquinanti, pericolosi o comunque soggetti a normative specifiche ai fini della tutela ambientale sono movimentati a cura dell'Azienda che li produce e sotto la sua esclusiva responsabilità. L'Azienda è obbligata a predisporre e aggiornare un registro dei rifiuti e a presentare le prescritte denunce agli organi di competenza (MUD)

Aquila Sviluppo fornisce assistenza per l'espletamento delle pratiche autorizzative e gli adempimenti di legge

3. SERVIZIO SANITARIO AZIENDALE PER CONTO TERZI

SPI - Tecno s.r.l.

Via Grotta di Navacchio, 2

67100 L'AQUILA

Tel./Fax 0862 414074

Partita I.V.A. n. 01660920669

Dettaglio dei servizi offerti

1 Medicina del Lavoro e Primo Soccorso

Vengono garantite tutte le prestazioni previste da Legislazione e Accordi Sindacali, espresse nei tempi e modi stabiliti. In particolare:

- Attività di Primo Soccorso, sia presso l'Infermeria sia presso le sale di lavoro.
- Formulazione e attuazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria da parte dei Medici Competenti.
- Coordinamento Medici Competenti.
- Effettuazione visite e esami specialistici integrativi richiesti dai Medici Competenti.
- Effettuazione visite di assunzione.
- Effettuazione visite preventive, periodiche e su richiesta dei lavoratori.
- Effettuazione visite per trasferte estere.
- Gestione complessiva delle Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione rapporti con laboratori esterni
- per effettuazione di analisi emato-chimiche.
- Organizzazione e esecuzione esami emato-chimici.
- Effettuazione esami strumentali (audiometrie, spirometrie).
- Stesura Relazioni Sanitarie Annuali.
- Effettuazione campagne di prevenzione previste da Accordi Sindacali o da iniziative aziendali.

2 Servizio Infermeria

2.1 Svolgimento di tutte le attività paramediche necessarie, dalle ore 08.00 alle 16.45. In particolare:

- Primo Soccorso e medicazioni semplici.
- Partecipazione attiva alle Squadre di Emergenza.
- Misurazione Pressione Arteriosa e temperatura corporea.
- Somministrazione farmaci e terapia intramuscolare, su prescrizione medica.
- Organizzazione operativa Campagne Preventive previste da Accordi Sindacali (Pap-test e visite senologiche).
- Gestione Magazzino Farmaci e attrezzature infermieristiche.
- Mantenimento in efficienza delle Dotazioni di Legge.
- Compilazione moduli per infortuni sul lavoro di competenza dell'Infermeria.

2.2 Gestione operativa diretta di supporto ai Medici Competenti per attuazione Programmi di Sorveglianza Sanitaria. In particolare:

- Caricamento e aggiornamento dati per i Programmi di Sorveglianza Sanitaria.
- Rapporto diretto con i Medici Competenti e le sale di lavoro per la convocazione a visita dei lavoratori.
- Rapporti con medici esterni per pianificazione e attuazione visite e accertamenti integrativi.

3. Medici Competenti

Il Medico Competente effettua tutte le prestazioni di cui alla normativa vigente. In particolare:

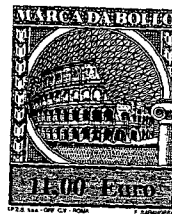
- Accertamenti sanitari preventivi, periodici, di assunzione.
- Visite correlate a rischi professionali, richieste dai lavoratori.
- Formulazione giudizio di idoneità a specifica mansione.

SPI - Tecno s.r.l.

Via Grotta di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA

Tel./Fax 0862 414074

Partita I.V.A. n. 01660920669



- Attivazione e aggiornamento di una cartelle sanitaria e di rischio, per ciascun lavoratore sottoposto a sorveglianza sanitaria.
- Informazione ai lavoratori su risultati e significati degli accertamenti sanitari ai quali vengono sottoposti.
- Partecipazione alle riunioni periodiche di prevenzione e protezione, convocate dal datore di lavoro, e comunicazione in tali sedi ai rappresentanti dei lavoratori:
 - o dei risultati (anonimi e collettivi) derivanti dagli accertamenti clinici e strumentali ai quali sono stati sottoposti i lavoratori;
 - o delle consequenziali valutazioni.
- Effettuazione, almeno due volte l'anno, congiuntamente al Responsabile del Servizio di Prev. e Protez., di ispezioni negli ambienti di lavoro.
- Redazione dei Programmi di Sorveglianza Sanitaria e pianificazione delle visite.
- Collaborazione all'attività di formazione e informazione dei lavoratori.
- Collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prev. e Protez. per valutazione dei rischi e stesura del relativo documento, individuazione dei dispositivi individuali di protezione dei lavoratori.

4, Gestione Amministrativa

- Produzione fotocopie delle cartelle sanitarie e di rischio, dei relativi referti sanitari riguardanti i lavoratori dimissionari e relativo imbustamento.
- Consulenza per pratiche amministrative presso gli enti di controllo.

Prezzo omnicomprendivo

Il prezzo omnicomprendivo per i 4 campi di attività offerti è pari a 220 euro dipendente/anno.

5) VIGILANZA

Il servizio è prestato da guardie giurate in divisa e munite di pistola e relativo decreto prefettizio. In dotazione hanno anche radio ricetrasmittente in collegamento con la centrale di servizio. Il servizio viene svolto presso la portineria di ingresso dove l'accesso è consentito solo alle persone autorizzate. L'autorizzazione per eventuali visitatori va comunicata in anticipo (il giorno prima) al responsabile del Servizio controllo accessi per Aquila Sviluppo che provvederà a dare disposizione ai guardiani predisponendo idoneo passi. I visitatori sono tenuti a fornire documento di identità e portare con sé il passi, salvo diversa disposizione di Aquila Sviluppo. Il personale dipendente ha accesso attraverso varchi pedonali monitorati con impianto TVcc controllati dalla portineria. Ogni Azienda deve fornire per tempo ad Aquila Sviluppo i nominativi e le targhe auto del personale o visitatore autorizzato ad accedere con automezzo. Al momento dell'ingresso verrà consegnato un permesso auto che dovrà essere tenuto bene in vista sul cruscotto per tutta la durata della permanenza nell'area del veicolo e dovrà essere riconsegnato all'uscita. I fornitori dovranno attendere all'ingresso il nulla osta dell'azienda per poter accedere con i propri mezzi di trasporto e, su richiesta, devono consentire ispezioni sia in ingresso sia in uscita dal complesso immobiliare. Eventuali comunicazioni relative ad arrivo di visitatori/collaboratori che debbano avvalersi di passi pervenute in ritardo saranno comunque accettate ma i relativi passi potranno subire ritardi nel rilascio di cui Aquila Sviluppo non assume responsabilità alcuna.

Il servizio è assicurato tutti i giorni per tutte le 24h

Corrispettivo:

Il corrispettivo per la vigilanza viene calcolato in base alla superficie locata

6) ALTRI SERVIZI

CENTRALINO TELEFONICO

il servizio di centralino telefonico con smistamento delle telefonate ai relativi interni viene svolto dalle 06:00 alle

22:00 inclusi sabato, domenica e festivi.

Ad ogni chiamata esterna che perviene prima o dopo l'orario del normale turno di lavoro verrà risposto dagli addetti alla vigilanza (centralino deviato).

Per chiamate al di fuori della fascia oraria su specificata, verrà effettuata deviazione alla segreteria telefonica.

Corrispettivo:

Il canone telefonico è calcolato sulla base degli apparecchi telefonici utilizzati, ed è pari a € 100 per apparecchio. I fax sono considerati come ulteriori apparecchi a parte se utilizzati esclusivamente come tali.

RICEZIONE POSTA

La posta viene ricevuta presso la portineria e vi rimane in attesa del ritiro da parte delle Aziende interessate..Eventuali consegne fuori orario da parte di corrieri o di terzi verranno ricevute e resteranno a deposito presso la portineria . Su richiesta viene fornito servizio di ritiro e distribuzione presso le Aziende della posta pervenuta: la relativa consegna avviene una volta al giorno durante la mattinata con modalità da concordare, così come ,previa richiesta telefonica , nel pomeriggio vengono ritirate le raccomandate da inviare all'esterno.

PRESTAZIONI IN ECONOMIA

Possono essere richieste prestazioni in economia per lavori non specialistici. Tali prestazioni sono fornite da Aquila Sviluppo al prezzo di 20 €/ora

Eventuali prestazioni specialistiche verranno valutate di volta in volta in base alle tipologie e alle quantità (competenze e capacità)

Per movimentazioni materiali a mezzo muletto con operatore (carichi fino a 30 qli) il prezzo è di 22 €/ora

Il noleggio del carrello elevatore da 20 qli elettrico è fornito a 110 €/giorno



SPI - Tecno s.r.l.
Via Grotta di Navarra n. 2
67100 L'AQUILA
Tel./Fax 0862 414074
Partita I.V.A. n. 01660920669